CMHC SCHL

Helping to house Canadians

Canada

91-06252/

INITIATIVES RELATING TO HOUSING CHOICES FOR OLDER CANADIANS

Canada Mortgage and Housing Corporation
April 11, 1990

CANADA MORTGAGE AND HOUSING CORPORATION
INITIATIVES RELATING TO HOUSING CHOICES FOR OLDER CANADIANS

The Corporation is undertaking a variety of initiatives, several in collaboration with provincial housing agencies and the private sector, that are designed to contribute to extending the range of housing choices for older Canadians.

These include:

AWARDS PROGRAM

- **CMHC Housing Awards Program**

  A new CMHC program was instituted in 1988 to encourage and recognize innovation that advances the quality, affordability and choice of housing for Canadians. For 1988 the awards were directed to innovations in housing for the elderly. Five winners were publicly recognized and presented with a trophy and certificate of achievement at the "Housing Options for Older Canadians" conference in Halifax, Nova Scotia. The theme in 1990 is "Housing for Young Families". Presentation of the 1990 awards will be made at the end of a symposium on the theme of the competition to be held in Vancouver, tentatively scheduled for September 1990.

CONFERENCES

- **Conference on Housing for Older Canadians**

  CMHC held a very successful "Conference on Housing Options for Older Canadians", in Halifax in October 1988. The conference brought together many people involved in planning, developing, designing, financing and managing housing, as well as wide representation from older consumers. The objective was to raise awareness of issues and opportunities and stimulate discussions and actions that could lead to a greater range of housing choices for older Canadians.

  A number of follow-up activities are being initiated including the development of a paper that will describe the opportunities identified during the course of the conference for improving housing choice, quality and affordability.

.../2

° **Provincial-Territorial Conferences on Housing and Services for Seniors**

As a follow-up to the Halifax Conference, CMHC, in cooperation with the provincial and territorial housing agencies, will sponsor a conference in each province and territory between April and July 1990.

A committee has been established for each conference which will design a program to address the issues and examine the options most relevant to its province or territory. These program committees include representatives of seniors organizations, all levels of government, and the private and non-profit health and social service sectors.

The conferences will be designed to enable seniors to discuss their ideas and concerns about housing with representatives of the private and non-profit housing sectors; financial institutions; health and social service agencies; and federal, provincial and municipal agencies involved in housing and services. Discussions will focus on identifying housing options seniors prefer and how these can be made more widely available.

DEMONSTRATION PROJECTS

° **Garden Suite (Granny Flat) Demonstration**

In 1988, CMHC, in cooperation with provincial housing agencies and the manufactured housing industry, completed a demonstration project to introduce the concept of garden suites. This provided Canadians in all ten provinces with the opportunity to visit model garden suites. The objective was to determine whether garden suites are a type of accommodation that is likely to appeal to Canadians. Public and media response was very positive.

.../3

DEVELOPING PLANNING TOOLS

° **Housing Needs of the Rural Elderly**

Despite the growing interest in housing for seniors, very little is known about the needs for accommodation and services of seniors in rural areas. A set of tools that will assist small communities in determining seniors' needs, and in identifying options to meet these needs, was designed, and pilot tested in 9 small communities in British Columbia, Ontario and Nova Scotia. These tools were designed to enable local communities to collect, process and analyze data manually. They will be useful to provincial agencies, and the private and non-profit sectors, in assessing the potential need and demand for accommodation and services that they could provide.

° **Computerization of a set of tools that will assist in developing profiles of the needs and preferences of seniors in rural areas**

A computerized version of the above-noted "Housing Needs of the Elderly in Rural Areas" will be designed, and tested in three small rural communities across Canada. The objective is to develop and test software that would enable small communities to process and analyze the data using personal computers.

DEVELOPING A MICRO-SIMULATION MODEL

° **Forecasts of the Socio-economic and Health Characteristics of Future Elderly Populations**

The socio-economic and health characteristics of the elderly population are likely to change appreciably in the future. These changes, in combination with the projected growth in the elderly population, will have major impacts on the needs and demands for accommodation and support services for elderly people. In order to

.../4

gain a better understanding of the significance of these changes, CMHC is undertaking a project, in collaboration with Statistics Canada, Health and Welfare Canada and the Institute for Research on Public Policy, to develop a model which will provide better forecasts of the socio-economic and health characteristics of future elderly populations than are currently available. Two initiatives are now being undertaken: the first is the development of a monograph which will describe the characteristics of the current elderly population; and the second is the development of a micro-simulation model which will be used to project the socio-economic characteristics of the elderly population.

PUBLICATIONS

° **Housing Choices for Older Canadians**

This is a consumer oriented booklet recently published by CMHC. It is based upon the results of a study of Accommodation Options for Elderly Canadians, described on page 6. Its objective is to increase public awareness of the range and types of options that are, or could be, available to older people. It can be obtained free of charge from local CMHC offices.

° **Housing for Older Canadians: New Financial and Tenure Options**

This is a consumer oriented booklet recently published by CMHC. It provides information on new types of financial instruments that are designed to improve affordability, such as reverse mortgages, sales plans, deferred payment plans, loan stock schemes, shared equity arrangements and life tenancies. The booklet describes each of these financial instruments, explains how they work and discusses their advantages, implications, costs and risks. Some of these financial instruments are not yet available in Canada. CMHC hopes that the publication will encourage their development.

.../5

° **Made to Convert New Housing**

This new CMHC publication identifies ways of designing and constructing new houses so that they can be easily converted from single family houses to family houses with accessory apartments, or vice-versa. This housing option provides older people with the opportunity to live in close proximity to family members or friends, enjoying the benefits of both mutual support and a degree of privacy.

° **Housing the Elderly People - Design Guidelines**

A revised edition of this CMHC publication has recently been issued and can be obtained from local CMHC offices at a cost of $4.00.

° **Innovations in Housing for Seniors**

The results of the 1988 CMHC's biennial Housing Awards are summarized in this publication. The winning and honourable mention submissions, as well as other innovative entries, are described and illustrated in detail.

° **Conference Proceedings. OPTIONS: Housing for Older Canadians**

The summaries of each of the sessions at the CMHC conference "Options: Housing for Older Canadians", held in Halifax in October 1988, are compiled in this publication. The Canadian experience on a wide range of issues relating to financial, support services and accommodation options for seniors is complemented by the experience of international speakers.

° **Maintaining Seniors' Independence: A Guide to Home Adaptations**

There is a distinct relationship between aging and disability. While most older people pursue their activities of daily living with minimum effort and difficulty, for some, daily living becomes a challenge. The ability to maintain control over one's immediate surroundings and to function freely depends on both the characteristics of the individual and the characteristics of the environment.

.../6

The objective of this publication is to introduce a tool that explores options that can enable older people with disabilities to maintain independent lifestyles in their homes. It is available from CMHC.

RESEARCH REPORTS

° **Housing Alzheimer's Disease at Home**

This research provides information on physical strategies to accommodate people with Alzheimer's disease in their own homes. The study makes recommendations for members of the lay public in need of practical solutions in accommodating patients at home; for design professionals; and for policy-makers with regard to cost of actually modifying domestic environments, with a view to having these facts included in future policy deliberations. The final research report is available from CMHC.

° **Attitudes of Seniors to Special Retirement Housing, Life Tenancy Arrangements and Other Housing Options**

This recently published report describes the findings of a series of focus group discussions, which were primarily intended to provide some indications of older peoples' potential attitudes to new forms of retirement housing and new types of tenure.

° **Co-operatives as a New Lifestyle Option for Seniors**

Three housing co-operatives targeted to seniors were the focus of this report. The co-ops were evaluated in terms of accessibility, design, services and the residents' level of satisfaction. A report is available from CMHC.

° **Accommodation Options for Elderly Canadians**

This study drew from experience in North America, Western Europe and Australia. It provides detailed information on the range of accommodation options that are, or could be, available; the various tenures and financial mechanisms that can improve affordability; and the relationships between support services and

.../7

accommodation. The information will be valuable to industry, non-profit and government bodies.

° **Australian Experience in Resident Funded Housing and Other Forms of Housing**

This recently completed study examined current developments in senior citizens housing in Australia with an emphasis on resident funded retirement housing. The scope included an overview of existing housing options, a description of unique Australian accommodation forms and a determination of the relative success of the variety of housing options in current use. Report available from CMHC.

° **Housing Choices for People Over 75 Years Old**

This study built upon the findings of earlier research. The objective is to identify the most effective ways of meeting the accommodation and support service needs of frail older people who, nevertheless, wish to maintain some degree of independent lifestyles for as long as possible and avoid the need to move to institutions.

° **Supportive Housing for Seniors - The Elements and Issues for a Canadian Model**

Supportive housing (including Abbeyfield Concept Housing) is a new idea in Canada which may be particularly well-suited for those older people who are beginning to experience the frailties of aging. It comprises a large house in which seven-to-ten people are accommodated, all with their own private living quarters. Residents share spaces for dining, entertainment and group activities. A live-in housekeeper attends to the daily running of the house, the shopping, and preparing and serving meals. This research report describes the experiences of this type of housing in Australia, England, the USA and Canada. A series of interviews were undertaken in Vancouver to determine the attitudes of senior citizens and their families, to this type of housing. The potential viability of developing supportive housing in

two Vancouver neighbourhoods was then assessed. Report available from CMHC.

° **Elderly Homeowners Turned Renters: Reasons for Move**

This research investigated the financial, social, physical and health determinants which prompted elderly low-to-moderate income homeowners to move out from their homes and become renters. The research identified and discussed factors that could influence elderly homeowners to remain in their own homes. The report is available from CMHC.

° **Garden Suites National Survey**

A national survey was undertaken to assess the size of potential markets for garden suites and to identify the factors that could influence acceptance of the garden suite concept. Both potential occupants of garden suites and potential host families who will accommodate garden suites on their lots were interviewed. The final report is available from CMHC.

° **Evaluation of the Garden Suite Housing Option**

This project examined the financial, regulatory and tenure issues which facilitate the implementation of this concept. Through consultation with government, industry and consumer representatives, means of addressing these issues were generated. The options were evaluated in terms of practicality, feasibility and economic efficiency. Government intervention necessary to facilitate widespread implementation of the garden suite concept was also identified. A framework emerged which organizes the options in a logical sequence and states the necessary conditions for their implementation.

° **The Study of Emergency Response Systems (ERS) for the Elderly**

Emergency Response Systems (ERS) are devices that ensure timely and appropriate assistance arrives from family, friends, neighbours or professional help when a person is in an emergency. They can help older or disabled people live independently in their homes. This study, recently

.../9

published by CMHC, identifies and describes the types of ERS that are, or could be available in Canada; and outlines the generic criteria that define appropriate technology.

° **Ontario Emergency Response Systems (ERS) Study: Phase I - Design and Development**

Following the publication of "The Study of Emergency Response Systems for the Elderly," see above, several provincial housing agencies and private sector organizations have expressed interest in developing and demonstrating ERS which incorporate the features identified as being most desirable.

The Ontario Ministry of Housing (OMH), in collaboration with CMHC and the Ontario Ministry of Community and Social Services (OMCSS), has completed a preliminary study on ERS . The work included: developing performance specifications for a system that meets the requirements of the study steering committee; evaluating products and systems from 22 manufacturers located across Canada, the USA, and western Europe; preparing a short list of product manufacturers that would be able to meet the performance specifications; and developing an operation and evaluation plan for a possible future study. Copies of the performance specifications are available from OMH.

RESEARCH STUDIES

° **A.C.T. (Affordability and Choice Today) A Regulatory Reform Initiative**

During the last two years, CMHC has sponsored an initiative of a tripartite group, comprising the Federation of Canadian Municipalities, the Canadian Home Builders' Association and the Canadian Housing and Renewal Association, to explore ways of improving housing affordability, quality and choice through regulatory reform.

The first phase of this work involved consultations with representatives of the housing industry and regulatory

.../10

agencies to identify issues and examples of successful regulatory reform initiatives.

The second phase of this initiative, which is called A.C.T. (Affordability and Choice Today), will run until 1993, and will be supported with a four year budget of $1.4 million. It is designed to provide opportunities for co-operation between municipalities, builders and non-profit housing associations through the provision of grants to stimulate demonstration projects. It will also include the development of case studies and the dissemination of information on regulatory reform initiatives.

Three types of projects will be eligible for financial assistance: housing demonstrations; streamlining approval process demonstrations; and case studies of existing initiatives. Successful applicants will receive grants of up to $20,000 which are intended to offset partially the development of innovative projects.

The selection of projects to be funded by the program will be made twice a year by a national independent committee of housing experts. Applications will be judged on two main criteria: Degree of Impact - The significance of the proposed change in respect to improving housing affordability, choice and quality; and Transferability - The degree to which the innovation can be adopted by others to achieve similar goals.

Application forms will be available at the national offices of any of the three organizations, FCM, CHBA, CHRA, and the local and national offices of CMHC.

° **Coordination of Accommodation and Support Services**

In examining opportunities for new forms of accommodation for elderly people, the need for a coordinated approach to providing housing and support services becomes very apparent. This applies not only to subsidized housing and services but also to private and non-profit ventures. To address this issue, CMHC is proposing to initiate a project, in collaboration with The National Advisory Council on Aging and Health and Welfare Canada, to examine alternative approaches to providing accommodation and services. Particular emphasis will be placed on identifying combinations that can enable elderly people to maintain independent lifestyles and increase

.../11

opportunities for the private and voluntary sectors to respond to their needs and demands.

Preliminary work in this area will include examining the unique approach being used by the Senior Citizen's Department of the Regional Municipality of Niagara in coordinating the provision of housing and support services for seniors (see below).

° **A Case Study: The Regional Municipality of Niagara's Senior Citizen's Department and Continuum of Care Model**

The Niagara's Senior Citizen's Department has demonstrated an innovative approach to co-ordinate the provision of accommodation and support services for seniors. It represents one of the better examples in Canada of what can be done to achieve coordination among the various departments, ministries and sectors involved.

The principal objective of this study is to examine and document how the Niagara's Senior Citizen's Department and its continuum of care model work. A research report and an audio-visual cassette tape will be the end products of the research. It is hoped that by exposing the Niagara's model across Canada, similar efforts in other communities may be encouraged.

° **Study of Supportive Housing Options for Older People in British Columbia**

Supportive housing is a relatively new idea in Canada. It is also referred to as assisted living, very sheltered housing, and enriched housing. It includes a range of group living arrangements in a variety of housing forms, and combines physical shelter support, social support and service support in ways that help older people maintain certain levels of independence. It can be a less costly and more welcome alternative to institutional care for many seniors, particularly those who experience difficulties in living alone as they become more frail and disabled. In Canada, some experts in the fields of housing, support services and health care believe that supportive housing options could play a major role in bridging the gap between conventional housing and institutional care. The objectives of the study are to identify an appropriate range of supportive housing

.../12

options for seniors, and to determine the need and demand for that range of options.

The study is a joint venture among the British Columbia Housing Management Commission, the B.C. Ministry of Social Services and Housing; the B.C. Ministry of Health; and Canada Mortgage and Housing Corporation.

° **Maintaining Independence for the Elderly through Home Adaptations**

Living independently at home can be a less costly and more welcome alternative to living in institutional environments for many seniors. Much of the existing residential stock, however, is not designed to compensate for the activity limitations that occur as people become older and frailer.

Home adaptations can make a significant contribution to providing the necessary support to help elderly people maintain independent lifestyles.

The main objective of this study is to identify, implement and evaluate minor home adaptations that are easy and inexpensive to carry out, and which can enable frail older people to undertake the various activities of daily living (ADL) with some degree of independence.

Home adaptations can include rearranging the lay-out of the furniture or equipment in a room; installing shower seats or grab bars in bathrooms; lowering rods in coat closets; installing new, or relocating electric outlets; installing handrails; lowering, or installing new cupboards in the kitchen; or installing technical devices or other products designed to enhance independence.

The study is being carried out by the Department of Community Health at the Montreal General Hospital, and it is being sponsored by Canada Mortgage and Housing Corporation, fonds de la recherche en Santé du Québec (FRSQ), Conseil de la Santé et des Services sociaux de la région Montréal métropolitaine (CSSRMMM), and Société d'habitation du Québec (SHQ).

.../13

° **A Comparison of Co-operative and other Non-Profit Housing Options for Older Canadians**

Among the range of housing options being developed to meet the needs of an aging population are co-operative and non-profit housing. The primary objectives of this study were to examine three seniors' non-profit housing co-operatives and three seniors' private non-profit developments located in Toronto, and to compare how well these two housing options are meeting the needs and lifestyles of seniors. Several aspects were examined and compared including the location and design of the developments; the accessibility to transportation and support services; the socio-demographic characteristics of the occupants and their living arrangements; the management structure and practices; the social activities within the developments; and seniors' feelings about the potential for them to age in place.

The results of this research indicate that the majority of seniors are very satisfied, or satisfied, with almost every aspect of their housing. Both housing options provide a wide range of social and physical environments that suit different needs, preferences and lifestyles. While both housing options seem to be best suited for those seniors who want an active social life, the co-operatives seem to be best suited for those seniors who also want to participate in the decision-making process, and activities, that affect their housing. Seventy-nine percent of the seniors in the co-ops, and sixty-nine percent of the seniors in the non-profits felt confident that their current housing will continue to meet their needs as they grow older.

This research was funded under the External Research Program.

° **Consumers Response to Housing Options for Older Canadians**

The main objective of this research is to identify the preferences of 150 Edmontonians, aged 55 and over, for housing options including the ones described in CMHC's publication "Housing Choices for Older Canadians". Both renters (30%) and owners (70%) who are looking for alternative options to their current housing situation

.../14

will be interviewed. Other objectives of this research include identifying the socio-economic characteristics of the participants, the characteristics of their present housing, their reasons for considering a move, their preferred type of tenure, and their expectations for the types of design features and support services that would enable them to live independently in their own homes.

This research, is being funded under the External Research Program.

° **Study on Applications of Building Automation for Older and Disabled Persons**

Studies in Canada and other countries show that many frail elderly and disabled people would prefer to live independently in their homes for as long as possible. Many possibilities exist for applications of technologies in the home. These technologies, coupled with appropriate home designs and access to community based support services, could be a major factor in enabling seniors and people with physical and developmental disabilities to live comfortably, independently and safely at home.

Simple home adaptations and low technologies such as safety treads on stairs and in bathtubs, handrails and support bars, lever type handles, special controls for major appliances, jar openers, etc., can help frail seniors and disabled people undertake the activities of daily living with a greater level of independence. This study will address high technologies, which are much more complex and can contribute to home automation. They include communication technologies, such as emergency response systems and other security devices; electronic safety systems to program appliances to shut on/off at any predetermined time, or to monitor and control heat, air conditioning and lighting; interactive television which allows individuals to compare, select and purchase a wide range of goods and services without leaving home; toilets designed to automatically help people sit down and stand up and/or monitor blood pressure and body temperature; and many other technologies that are designed to enable older and disabled people to maintain independent lifestyles.

.../15

The principal objectives of the study include identifying the current and future needs of older and disabled people; examining and identifying the types of technologies that the industry could make available to respond to these needs; examining the potential costs and benefits to consumers; identifying the potential markets; and disseminating information to potential consumers and manufacturers.

The study is being undertaken by the Canadian Automated Building Association (CABA) with sponsorship from Communications Canada, The National Research Council of Canada, The Ontario Ministry of Community and Social Services and CMHC.

° **Housing Choices for Disabled Canadians**

In 1987, just over 3.3 million Canadians (13.2% of the total population) said they had some level of disability. Of these, 247,275 people were living in institutions and homes for senior citizens. Disability rates increase with age. While 5.2% of children aged between 0 and 14 years had a disabling condition, this increased to 10.7% for the population aged between 15 and 64 and to just over 45% for the population over 65. Disabled people are increasingly seeking residential alternatives to institutional care; to provide them with increased opportunities to maintain independent lifestyles, it may be necessary, and desirable, to extend the range of available accommodation options and support services.

Many new options have been developed in Canada and other countries and many research reports provide information on individual initiatives. However, no major attempt has been made to bring together this information and present it in a way that will enable consumers, governments, and the industry to gain a better understanding of the range of options that are, or could be, available.

The Ontario Office for Disabled Persons and CMHC are combining efforts to design and develop a joint publication on housing choices for disabled people. The principal objective of the publication is to increase public awareness of the range of options that are, or could be, available.

.../16

° **Aging in Place: Strategies to meet the Needs of Senior Tenants in Non-profit Housing**

Living independently in non-profit housing can be a less costly and more welcome alternative to living in institutions for many seniors. Much of the existing non-profit and public housing stock in Canada, however, is not designed to address the changing needs of seniors as they become older and more frail.

Changes in seniors' ability to maintain independent lifestyles in non-profit housing are having significant implications for the managers of seniors' buildings and portfolio administrators across Canada. Activity limitation, inappropriate physical environments, and lack of access to community based support services are forcing many seniors to give up their homes (including those living in non-profit and public housing) to move prematurely into institutions. Recent studies indicate that many frail seniors prefer to remain living independently in their homes for as long as possible, and that this is possible if they have the necessary support. Social and economic benefits can result from enabling older people to remain in residential environments.

This research will examine the implications of the aging of senior tenants in non-profit housing. The principal objectives are to identify the needs of aging senior tenants; explore ways of adapting existing buildings and designing new housing to meet these needs; identify ways of enabling senior tenants to gain access to community based services; and examine ways of addressing the concerns of both building managers and portfolio administrators.

This research is a collaborative effort between the Nova Scotia Department of Housing and CMHC.

NEW FINANCIAL AND TENURE OPTIONS

° **Facilitating Resident-Funded Co-operative Housing (RFCH) for Seniors**

RFCH can be an attractive and affordable option for many seniors with moderate incomes. It can be particularly attractive for those seniors who neither qualify for

.../17

subsidized housing nor can afford market housing. This relatively new option offers potential residents a choice of making a minimal downpayment, or buying their home outright in a co-op development. Thereafter they share the operating cost of the development on a unit size basis and whatever share of the co-op's blanket mortgage they have chosen to share by making a lesser share purchase. When residents leave the co-op, they are reimbursed their initial share purchase price. If this is less than the full purchase price, they would also be entitled to the amount of equity they had accumulated through the buy-down of their share of the principal for the outstanding mortgage. Since the price of the unit remains fixed for lifetime, this option provides an enhanced security of tenure for residents. The co-op concept also provides opportunities for seniors to be involved in the design, development and management of their own housing.

However, there is very little experience of this type of tenure in Canada and local housing co-operatives are seeking guidance on how to plan, develop and market resident-funded seniors' housing.

The objectives of this research include developing a manual on the development of resident-funded co-operative housing for seniors; comparing alternative financial approaches such as loan stock schemes and life tenancies; and producing an audio-visual presentation, and companion booklet, which will describe this housing option. It is intended that the material produced under this research will be used in developing and promoting demonstrations of resident-funded co-operatives for seniors.

This work, which is sponsored by CMHC, is being undertaken by the Co-operative Housing Foundation of Canada.

° **Source Book on Life Tenancies**

The CMHC publication "Housing for Older Canadians: New Financial and Tenure Options", has been very successful in providing general information on the range of financial and tenure options that are, or could be, available in Canada. However, it has become evident that there is a need to provide more detailed information on individual options for consumers and investors.

.../18

The primary objective of this project is to develop a source book which will provide information to help facilitate the introduction of life tenancies in Canada. This source book will inform developers, investors and seniors on the various aspects of this option, including its advantages and risks; and the financial, legal and market considerations.

AUDIO-VISUAL CASSETTE TAPES

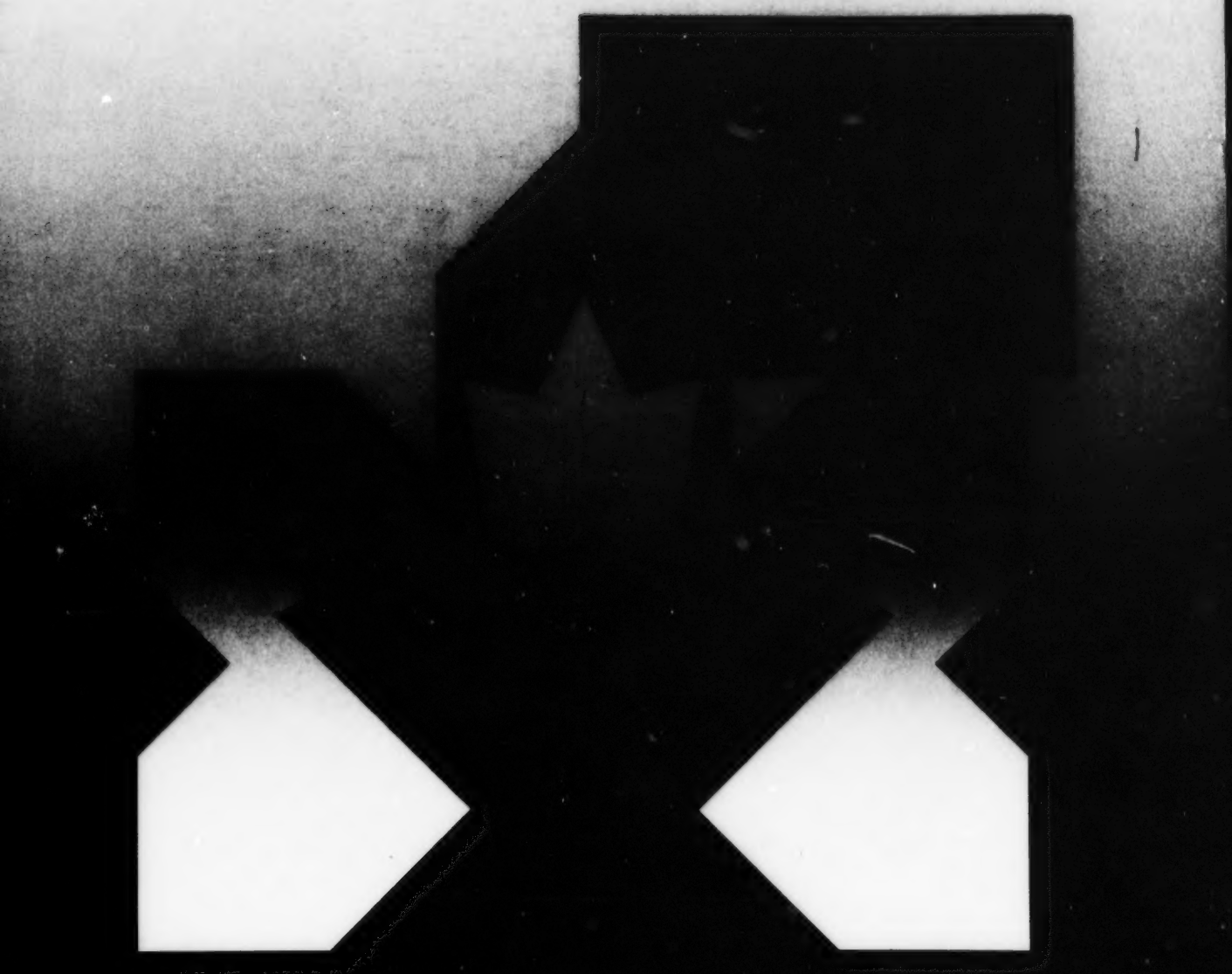
° CMHC has produced the following series of video tapes which illustrate a number of housing options for seniors.

Copies of these tapes are available from the Canadian Housing Information Centre.

- Varieties of Accommodation for Older People - Part 1
- Varieties of Accommodation for Older People - Part 2
- Marguerite Chown's Renovation Story
- Garden Suites
- Smart House
- Options: Housing for Older Canadians (This video presents an overview of the Halifax Conference)

SCHL CMHC

Question habitation, comptez sur nous



Canada

INITIATIVES RELIÉES AUX CHOIX DE LOGEMENT DES CANADIENS ÂGÉS

Société canadienne d'hypothèques et de logement

Le 11 avril 1990

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT
INITIATIVES RELIÉES AUX CHOIX DE LOGEMENT
DES CANADIENS ÂGÉS

La Société entreprend diverses initiatives, dont plusieurs en collaboration avec les sociétés d'habitation provinciales et le secteur privé, en vue d'élargir les choix de logement des Canadiens âgés.

Mentionnons :

LE PROGRAMME DE PRIX D'EXCELLENCE

° **Programme de prix d'excellence en habitation de la SCHL**

La Société lançait, en 1988, un nouveau programme dans le but de souligner les innovations permettant d'accroître la qualité, l'abordabilité et le choix de logement des Canadiens. Cette année-là, elle décernait des prix à l'égard d'innovations dans le domaine du logement des personnes âgées. Cinq lauréats recevaient un trophée et un certificat d'excellence lors d'une cérémonie publique tenue pendant la conférence sur les choix de logements pour les Canadiens âgés, à Halifax, en Nouvelle-Écosse. Le thème du programme de 1990 porte sur le logement des jeunes familles. Les prix de 1990 seront remis à la fin d'un symposium sur la concurrence qui aura lieu à Vancouver, probablement en septembre prochain.

LES CONFÉRENCES

° **Conférence sur le logement des Canadiens âgés**

En octobre 1988, la SCHL a tenu à Halifax une conférence sur les choix de logements pour les Canadiens âgés qui a recueilli beaucoup de succès. Cette conférence a permis de réunir un grand nombre d'experts en urbanisme, promotion immobilière, conception, financement et gestion de logements, ainsi que de nombreux représentants du troisième âge. La conférence visait à sensibiliser les participants aux différentes questions et possibilités liées au logement des aînés et à susciter des discussions et des mesures de nature à élargir les choix offerts aux Canadiens âgés.

.../2

Un certain nombre d'activités de suivi ont été amorcées, dont la rédaction d'un document décrivant les occasions, relevées pendant la conférence, d'accroître le choix, la qualité et l'abordabilité des logements.

- **Conférences provinciales et territoriales sur le logement et les services destinés aux aînés**

À la suite de la conférence d'Halifax, la SCHL parrainera, en collaboration avec les sociétés d'habitation provinciales et territoriales, une conférence dans chaque province et territoire entre avril et juillet 1990.

Le programme de chaque conférence a été confié à un comité différent qui devra aborder les questions et les choix particuliers à la province ou au territoire donné. Le comité sera formé de représentants d'associations d'aînés, de tous les paliers de gouvernement et d'organismes de santé et de services sociaux privés et sans but lucratif.

Les conférences seront conçues de manière à permettre aux personnes âgées de discuter de leurs idées et de leurs préoccupations concernant le logement avec des représentants des secteurs privé et sans but lucratif, d'institutions financières et d'organismes de santé et de services sociaux et ainsi qu'avec les membres d'organismes fédéraux, provinciaux et municipaux oeuvrant dans le domaine du logement et des services de soutien. Les discussions porteront principalement sur les types de logements préférés des personnes âgées et la façon de rendre ces logements plus accessibles.

LES PROJETS DE DÉMONSTRATION

- **Démonstration de pavillons-jardins**

En 1988, la SCHL a réalisé un projet de démonstration des pavillons-jardins, en collaboration avec les sociétés d'habitation provinciales et l'industrie de l'habitation usinée. Les Canadiens des dix provinces ont donc eu la possibilité de visiter des pavillons témoins. L'objectif consistait à déterminer si les Canadiens priseraient ce type de logement; or, la réaction du public et des média s'est avérée très favorable.

.../3

L'ÉLABORATION D'OUTILS DE PLANIFICATION

° **Besoins de logement des personnes âgées dans les régions rurales**

Malgré l'intérêt grandissant à l'égard du logement des personnes âgées, les besoins d'hébergement et de services de soutien des aînés vivant en milieu rural sont encore méconnus. On a conçu un ensemble d'outils visant à aider les petites collectivités à déterminer les besoins des aînés et à cerner les choix permettant de les satisfaire; ces outils ont ensuite été mis à l'essai dans neuf petites localités de la Colombie-Britannique, de l'Ontario et de la Nouvelle-Écosse. Ils permettront aux collectivités de recueillir, de traiter et d'analyser manuellement les données et seront également d'un précieux secours aux organismes provinciaux et aux secteurs privé et sans but lucratif au moment d'évaluer les éventuels besoins et demandes de logement et de services qu'ils pourraient offrir.

° **Informatisation d'un ensemble d'outils servant à l'élaboration de profils des besoins et des préférences des personnes âgées vivant en milieu rural**

On élaborera une version informatisée des outils mentionnés dans le paragraphe précédent «Besoins de logement des personnes âgées dans les régions rurales» et on la mettra à l'essai dans trois petites collectivités rurales de différentes régions du Canada. L'objectif de ce projet est d'élaborer et de mettre à l'essai un programme qui permettrait aux petites collectivités de traiter et d'analyser leurs données à l'aide de micro-ordinateurs.

.../4

L'ÉLABORATION D'UN MODÈLE DE MICRO-SIMULATION

° **Prévisions des caractéristiques de la population âgée de demain sur le plan socio-économique et de la santé**

Les caractéristiques socio-économiques et de la santé des personnes âgées changeront probablement de façon appréciable dans l'avenir. Ces changements, combinés à l'augmentation prévue du nombre d'aînés, auront des répercussions importantes sur leurs besoins et demandes en matière d'hébergement et de services de soutien. Pour permettre de comprendre l'importance de ces changements, la SCHL, en collaboration avec Statistique Canada, Santé et Bien-être social Canada et l'Institut de recherches politiques, a lancé un projet destiné à élaborer un modèle permettant de prévoir avec plus de précision qu'à l'heure actuelle les caractéristiques de la population âgée de demain, sous l'aspect socio-économique et celui de la santé. Deux initiatives ont été entreprises: l'élaboration d'une monographie décrivant les caractéristiques de la population âgée actuelle et la mise au point d'un modèle de micro-simulation destiné à établir des projections concernant les caractéristiques socio-économiques des aînés.

LES PUBLICATIONS

° **Choix de logements pour les Canadiens âgés**

Cette publication récente de la SCHL s'adresse aux consommateurs et s'appuie sur les résultats de l'étude intitulée «Options pour le logement des Canadiens âgés», décrite à la page 5. Elle vise à mieux informer le public sur la gamme et les types de logements qui s'offrent ou pourraient s'offrir aux personnes âgées. On peut se procurer gratuitement la publication aux bureaux locaux de la SCHL.

.../5

° **Logement pour les Canadiens âgés : nouveaux mécanismes de financement et modes d'occupation**

Cette publication récente de la SCHL s'adresse aux consommateurs; elle renseigne sur les nouveaux instruments financiers conçus pour accroître l'abordabilité, comme la rente hypothécaire, la vente avec possession différée, le report de paiements, le crédit-logement, la participation à la mise de fonds et la location viagère. Elle décrit chacun de ces instruments et en explique le fonctionnement, ainsi que les avantages, conséquences, coûts et risques. Certains de ces instruments ne sont pas encore offerts au Canada. La SCHL espère que la publication favorisera leur adoption.

° **Nouveaux logements densifiables**

Cette nouvelle publication de la SCHL décrit des modes de conception et de construction permettant de convertir facilement une maison individuelle en maison comportant un logement supplémentaire, ou vice-versa. Grâce à ce type de logements, les personnes âgées peuvent choisir de vivre près de membres de leur famille ou d'amis tout en profitant d'un soutien et d'une certaine intimité.

° **Les logements pour personnes âgées - Guide de conception**

Cette publication de la SCHL a récemment été révisée; on peut se la procurer dans les bureaux locaux de la Société au coût de 4 dollars l'exemplaire.

° **Innovations en matière de logement pour personnes âgées**

Les résultats de l'édition 1988 du programme biennal de prix d'excellence en habitation y sont livrés. Y sont décrites en détail les propositions ayant reçu un prix ou une mention honorable ainsi que d'autres innovations.

.../6

° **Compte rendu de la conférence. Logements pour les Canadiens âgés: LES CHOIX**

Cette publication réunit les résumés de chaque séance de la conférence sur les choix de logement pour les Canadiens âgés, tenue à Halifax en octobre 1988. Tout ce qui s'est fait au Canada à propos des mécanismes financiers, des services de soutien et des types d'hébergement offerts aux aînés y est décrit et complété par des expériences étrangères présentées par des conférenciers internationaux.

° **Adaptation des logements de façon à procurer l'autonomie aux personnes âgées**

Il existe un lien indéniable entre le vieillissement et la perte d'autonomie. Si la majorité des personnes âgées vaquent à leurs occupations avec un minimum d'effort et de difficulté, pour certaines, ces activités représentent un défi de tous les jours. La capacité de maîtriser son cadre de vie et de fonctionner librement dépend à la fois des caractéristiques des personnes et de leur milieu.

Cette publication de la SCHL vise à mettre en place un mécanisme pour rechercher des choix de logement qui permettront aux aînés souffrant d'une invalidité de vivre de façon autonome dans leur propre logement.

LES RAPPORTS DE RECHERCHE

° **Housing Alzheimer's Disease at Home**

Cette recherche renseigne sur les aménagements à envisager pour permettre aux personnes atteintes de la maladie d'Alzheimer de vivre chez elles. Elle formule des recommandations à l'intention des profanes qui ont besoin de solutions pratiques pour garder les malades chez eux, des experts en conception résidentielle et des décisionnaires, en ce qui concerne le coût des transformations requises, pour que ces faits soient pris en considération dans l'élaboration de lignes de conduite à venir. On peut se procurer le rapport de recherche en s'adressant à la SCHL.

.../7

- **Attitudes of Seniors to Special Retirement Housing, Life Tenancy Arrangements and Other Housing Options**

  Ce rapport, récemment publié en anglais, décrit les résultats d'une série de discussions de groupes cibles, dont l'objectif premier était de fournir quelques indices sur les attitudes possibles des personnes âgées face à de nouveaux types de maison de retraite et modes d'occupation.

- **Co-operatives as a New Lifestyle Option for Seniors**

  Cette recherche a porté sur trois coopératives d'habitation destinées aux aînés. Les coopératives ont été évaluées en fonction de leur accessibilité, de leur conception, des services qu'elles offrent et du degré de satisfaction des résidents. On peut se procurer le rapport auprès de la SCHL.

- **Accomodation Options for Elderly Canadians**

  Cette étude s'inspire des initiatives prises en Amérique du Nord, en Europe occidentale et en Australie. Elle traite en détail des divers types de logements parmi lesquels les personnes âgées peuvent ou pourraient choisir; des divers mécanismes financiers et modes d'occupation pouvant accroître l'abordabilité; et du lien entre les services de soutien et le logement. Ces renseignements profiteront à l'industrie et aux organismes sans but lucratif et gouvernementaux.

- **Australian Experience in Resident Funded Housing and Other Forms of Housing**

  Cette étude, qui vient de prendre fin, examine l'évolution actuelle du logement pour les personnes âgées en Australie, en mettant l'accent sur les logements financés par les résidents. On y fait notamment le survol des choix actuels et la description des formes de logement particulières à l'Australie, et l'on y évalue le succès relatif des diverses formules en vigueur actuellement. Il est possible de se procurer le rapport en s'adressant à la SCHL.

.../8

- **Housing Choices for People Over 75 Years Old**

  Cette étude s'appuie sur les conclusions de travaux de recherche antérieurs. L'objectif est de trouver les moyens les plus efficaces de répondre aux besoins de logements et de services de soutien des personnes âgées qui, quoique de santé fragile, désirent conserver le plus longtemps possible un certain degré d'autonomie et éviter de déménager dans un établissement.

- **Supportive Housing for Seniors - The Elements and Issues for a Canadian Model**

  Le logement en milieu de soutien (dont le concept d'habitation Abbeyfield) constitue au Canada une innovation qui pourrait convenir particulièrement aux personnes âgées qui perdent de plus en plus de leur autonomie en vieillissant. L'idée consiste à loger de sept à dix personnes dans une grande maison, chacune vivant dans ses propres appartements. Les occupants partagent les espaces réservés aux repas, aux divertissements et aux activités collectives. Une aide-ménagère résidante s'occupe du déroulement des activités quotidiennes, des courses et des repas. Cette étude décrit les expériences du genre vécues en Australie, en Angleterre, aux États-Unis et au Canada. À Vancouver, on a interrogé des personnes âgées et des membres de leur famille afin de connaître leur attitude à l'égard de ce type de logement. On a ensuite évalué la viabilité de logements en milieu de soutien qui pourraient être aménagés dans deux quartiers de Vancouver. On peut se procurer le rapport auprès de la SCHL.

- **Elderly Homeowners Turned Renters: Reasons for Move**

  Il s'agit d'une recherche sur les motifs financiers, sociaux, matériels et de santé qui ont poussé des propriétaires-occupants à revenu bas ou modeste à quitter leur maison pour devenir locataires. On y dégage et analyse les facteurs susceptibles de convaincre les propriétaires-occupants âgés de continuer d'habiter leur propre maison. Il est possible de se procurer le rapport de recherche à la SCHL.

.../9

- **Garden Suites National Survey**

  L'enquête nationale visait à évaluer l'importance des marchés potentiels pour les pavillons-jardins et à déterminer les facteurs pouvant influer sur l'acceptation du concept. On a interviewé des occupants éventuels et des familles prêtes à aménager un pavillon-jardin sur leur terrain. On peut maintenant obtenir le rapport de la SCHL.

- **Evaluation of the Garden Suite Housing Option**

  Le projet consistait à examiner les aspects financiers et réglementaires de même que les modes d'occupation favorisant la mise en oeuvre du concept des pavillons-jardins. Des moyens d'aborder ces questions ont découlé de consultations avec des représentants du gouvernement, de l'industrie et des consommateurs. Les diverses possibilités sont évaluées en fonction de leur caractère pratique et réalisable, comme de leur efficience. Le projet sert également à évaluer le niveau d'intervention gouvernementale requis pour la mise en oeuvre du concept à une grande échelle; il présente aussi un cadre de travail structurant logiquement les possibilités et exposant les conditions nécessaires à leur mise en oeuvre.

- **Étude des systèmes d'intervention d'urgence pour les personnes âgées**

  Les systèmes d'intervention d'urgence (SIU) sont des dispositifs assurant, en cas d'urgence, une aide opportune et appropriée de la part de la famille, d'amis, de voisins ou de professionnels. Ils permettent à des personnes âgées ou handicapées de vivre de façon autonome dans leur logement. L'étude, récemment publiée par la SCHL, décrit les divers genres de SIU offerts au Canada, ou pouvant l'être, et expose les critères généraux de la technologie appropriée.

.../10

° **Ontario Emergency Response Systems (ERS) Study: Phase I - Design and Development**

Par suite de l'étude de la SCHL sur les SIU, décrite dans le paragraphe précédent, plusieurs organismes provinciaux et du secteur privé s'occupant du logement se sont dits désireux d'élaborer et de démontrer les SIU regroupant les caractéristiques les plus désirables.

Le ministère du Logement de l'Ontario, en collaboration avec la SCHL et le ministère des Services sociaux et communautaires de l'Ontario, vient de terminer une étude préliminaire des SIU. Les travaux comprenaient : l'établissement de normes de comportement à l'égard d'un système conforme aux exigences du comité directeur de l'étude; l'évaluation de produits et de systèmes de 22 fabricants du Canada, des États-Unis et de l'Europe occidentale; l'établissement d'une courte liste de fabricants jugés capables de satisfaire aux normes de comportement; et l'élaboration d'un plan de fonctionnement et d'évaluation pour une mise en oeuvre éventuelle. On peut se procurer les normes de comportement en s'adressant au ministère du Logement.

LES RECHERCHES

° **A.C.T. (Abordabilité et choix toujours) Initiative de réforme réglementaire**

Au cours des deux dernières années, la SCHL a parrainé une initiative mise sur pied par un groupe formé de représentants de la Fédération canadienne des municipalités, de l'Association canadienne des constructeurs d'habitations et de l'Association canadienne d'habitation et de rénovation urbaine. Le but de cette initiative était de favoriser l'abordabilité, la qualité et le choix dans le domaine du logement, au moyen d'une réforme de la réglementation.

La première étape des travaux consistait à tenir des consultations auprès de représentants de l'industrie du logement et des organismes de réglementation afin de relever les questions relatives à la réforme réglementaire et les exemples d'initiatives couronnées de succès.

.../11

La seconde étape de cette entreprise, nommée "Abordabilité et choix toujours" (ACT), jouira jusqu'en 1993 d'un budget de 1,4 million de dollars réparti sur quatre ans. Les municipalités, les constructeurs et les associations de logement sans but lucratif auront ainsi l'occasion de collaborer grâce à des subventions encourageant l'élaboration de projets de démonstration et d'études de cas, ainsi que la diffusion d'information sur les diverses activités de réforme réglementaire.

Voici les trois genres de projets admissibles à l'aide financière: démonstrations de logements, démonstrations sur la rationalisation des processus d'approbation et études de cas sur des projets déjà entrepris. Les candidats choisis recevront des subventions atteignant jusqu'à 20 000 dollars destinées à compenser une partie des frais d'élaboration de projets innovateurs.

Un comité national indépendant formé d'experts en habitation choisira deux fois par année les projets à financer en vertu du programme. Les demandes seront évaluées en fonction des deux principaux critères suivants: les répercussions du projet, c'est-à-dire la portée des changements proposés sur l'abordabilité, la qualité et l'éventail des logements; et la transférabilité, c'est-à-dire dans quelle mesure d'autres pourront adopter l'innovation pour parvenir à des fins semblables.

Il est possible de se procurer des formules de demande auprès du bureau national de la Fédération canadienne des municipalités, de l'Association canadienne des constructeurs d'habitations ou de l'Association canadienne d'habitation et de rénovation urbaine, ainsi qu'auprès des bureaux locaux et du Bureau national de la SCHL.

- **Coordination du logement et des services de soutien**

L'examen des nouvelles formes d'hébergement pour les personnes âgées a fait vraiment ressortir la nécessité d'adopter une démarche coordonnée pour leur procurer des logements et des services de soutien, non seulement dans le cas des logements et des services subventionnés, mais aussi des entreprises de groupes privés et sans but lucratif. Pour remédier à la situation, la SCHL se propose de lancer un projet en collaboration avec le

.../12

Conseil consultatif national sur le vieillissement, ainsi que Santé et Bien-être social Canada, pour étudier d'autres moyens de fournir logements et services. On mettra surtout l'accent sur les diverses façons d'offrir aux personnes âgées un style de vie autonome et de donner davantage l'occasion aux secteurs privé et volontaire de répondre à leurs besoins.

Entre autre, les travaux préliminaires porteront sur la méthode particulière qu'adopte le Senior Citizen's Department de la municipalité régionale de Niagara pour coordonner l'offre de logements et de services pour les personnes âgées.

- **Étude de cas: Senior Citizen's Department de la municipalité régionale de Niagara et modèle d'assistance progressive**

Le Senior Citizen's Department de Niagara a fait la démonstration d'une méthode innovatrice de coordonner l'offre de logements et de services de soutien à l'intention des personnes âgées, illustrant l'un des meilleurs exemples au Canada des mesures possibles pour assurer la coordination entre les départements, les ministères et les secteurs intéressés.

L'étude vise surtout à examiner et à documenter le mode de fonctionnement du Senior Citizen's Department de Niagara et de son modèle d'assistance progressive. Un rapport de recherche et une vidéo marquent l'aboutissement des travaux. On espère qu'en faisant connaître ce projet à l'échelle nationale, d'autres collectivités seront encouragées à passer à l'action.

- **Étude des options de logement en milieu de soutien pour les personnes âgées en Colombie-Britannique**

La notion du logement en milieu de soutien est relativement nouvelle au Canada. Parfois appelé "logement protégé" ou "logement avec services sur place", il comprend une variété de modes d'occupation en groupe dans divers types de logements et combine l'hébergement proprement dit, l'appui social et les services d'aide, de façon à permettre aux personnes âgées de maintenir une certaine autonomie. Cette solution peut se révéler moins

.../13

onéreuse et plus intéressante que les soins en établissement pour bon nombre d'entre elles, surtout pour les personnes en perte d'autonomie ou handicapées éprouvant de la difficulté à vivre seules. D'après certains experts canadiens en matière de logement, de services de soutien et de soins de santé, le logement en milieu de soutien peut réussir dans une grande mesure à combler l'écart entre le logement traditionnel et l'hébergement dans un établissement de soins. L'étude cherche à établir un éventail convenable de logements en milieu de soutien et à évaluer les besoins et la demande à cet égard; elle devrait être terminée d'ici à la fin de 1990.

La British Columbia Housing Management Commission, le Ministry of Social Services and Housing de la C.-B., le Ministry of Health de la C.-B. et la Société canadienne d'hypothèques et de logement ont collaboré à la réalisation de cette étude.

- **Adaptation des logements de façon à procurer l'autonomie aux personnes âgées**

Pour de nombreux aînés, mener une existence autonome à la maison peut se révéler moins coûteux et plus intéressant que vivre en établissement. La majorité des logements existants ne sont pas conçus en fonction des nouveaux besoins des personnes âgées en perte d'autonomie.

L'adaptation des logements peut dans une grande mesure fournir le soutien nécessaire au maintien de l'autonomie des personnes âgées.

Le principal objectif de cette étude consiste à cerner, à mettre en oeuvre et à évaluer les travaux d'adaptation mineurs, faciles et peu coûteux à exécuter, de nature à permettre aux personnes âgées de santé délicate de se livrer à leurs activités quotidiennes avec une certaine autonomie.

Par adapter, on entend notamment réagencer le mobilier ou les appareils dans une pièce, fixer un strapontin dans la douche, des barres d'appui dans la salle de bain et des tringles s'abaissant dans les penderies, installer de nouvelles prises de courant ou relocaliser des boîtiers existants, poser des mains courantes, de nouvelles armoires de cuisine ou baisser les armoires existantes, ou encore, installer des dispositifs spéciaux ou autre produits destinés à accroître l'autonomie.

.../14

L'étude qu'effectue actuellement le Département de santé communautaire de l'Hôpital général de Montréal est parrainée par la Société canadienne d'hypothèques et de logement, le Fonds de la recherche en santé du Québec (FRSQ), le Conseil de la santé et des services sociaux de la région de Montréal métropolitain (CSSRMM) et la Société d'habitation du Québec (SHQ).

- **Comparaison des coopératives et des autres options de logement sans but lucratif pour les Canadiens âgés**

  Parmi la gamme d'options de logements élaborées pour répondre aux besoins de la population vieillissante se retrouvent les coopératives d'habitation et les ensembles de logement sans but lucratif. Ce projet de recherche évaluera dans quelle mesure divers genres d'habitations sans but lucratif conviennent aux besoins et au mode de vie des Canadiens âgés, et établira une comparaison des programmes sociaux et de la qualité de vie qu'offrent les coopératives aux personnes âgées, par rapport aux ensembles de logement sans but lucratif.

- **Réactions des consommateurs face aux choix de logements offerts au Canadiens âgés**

  L'objectif principal de cette recherche consiste à déterminer les préférences de 150 résidents d'Edmonton, âgés de 55 ans et plus, à l'égard des choix de logements, dont certains sont décrits dans la publication "Logements pour les Canadiens âgés: les choix". Des locataires (30 p. 100) comme des propriétaires (70 p. 100) cherchant un autre genre de logement que leur logement actuel seront interviewés. Cette étude vise également à définir les caractéristiques socio-économiques des participants, les caractéristiques de leur logement actuel, leurs raisons de vouloir déménager, leurs préférences quant au mode d'occupation, ainsi que les particularités de conception et les services de soutien qu'ils jugent nécessaires au maintien d'une vie autonome dans leur propre maison.

.../15

. **Étude sur l'automatisation des bâtiments pour les personnes âgées et handicapées**

Selon des études effectuées au Canada et ailleurs, bon nombre d'handicapés et de personnes âgées en perte d'autonomie préféreraient vivre indépendamment dans leur propre maison le plus longtemps possible. À cette fin, il est possible d'appliquer diverses technologies à l'habitation. Celles-ci, associées à des modèles de maisons appropriés et à l'accès à des services de soutien communautaires, veilleraient dans une grande mesure au confort, à l'autonomie et à la sécurité de ces personnes.

De petites adaptations et aides dans les habitations (p. ex., revêtements antidérapants pour escaliers et baignoires, mains courantes et barres d'appui, poignées à manette, commandes spéciales pour les principaux appareils et ouvre-contenants) faciliteront les tâches quotidiennes des personnes en perte d'autonomie et des handicapés. Cette étude examinera également la haute technologie, beaucoup plus complexe, applicable à la domotique. Il s'agit entre autre des systèmes d'intervention d'urgence et autres dispositifs de sécurité; des systèmes électroniques de sécurité destinés à programmer et à contrôler le fonctionnement des appareils, de l'installation de chauffage et de climatisation, ainsi que des appareils d'éclairage; de la télévision interactive permettant de comparer, de choisir et d'acheter une vaste gamme de produits et services tout en restant à la maison; et de w.-c. munis d'un dispositif automatique pour aider les gens à s'asseoir, puis à se relever, ou encore, d'un dispositif de mesure de la tension artérielle et de la température du corps. Il existe également beaucoup d'autres technologies destinées à assurer le maintien de l'autonomie des personnes âgées et handicapées.

L'objectif de cette étude consiste surtout à cerner les besoins actuels et futurs des personnes âgées et handicapées, à évaluer et à déterminer le genre de technologies applicables que l'industrie pourrait offrir, à examiner le coût éventuel et les avantages pour le consommateur, à établir les marchés possibles et à diffuser l'information aux futurs consommateurs et aux fabricants.

.../16

L'étude est entreprise par la Canadian Automated Building Association (CABA), avec le concours de Communications Canada, le Conseil national de recherches du Canada, le ministère des Services sociaux et communautaires de l'Ontario et la SCHL.

. **Choix de logements pour les Canadiens handicapés**

En 1987, un peu plus de 3,3 millions de Canadiens (13,2 p. 100 de la population totale) se déclaraient handicapés dans une certaine mesure. Sur ce nombre, 247 275 personnes vivaient dans des établissements ou des foyers pour personnes âgées. Le degré d'invalidité s'accroît avec l'âge. Dans 5,2 p. 100 des cas, les enfants souffraient, depuis la naissance jusqu'à l'âge de 14 ans, d'un handicap quelconque; cette proportion atteignait 10,7 p. 100 chez les personnes âgées de 15 à 64 ans, et un peu plus de 45 p. 100 dans la population de plus de 65 ans. Ces personnes recherchent de plus en plus des solutions de rechange à la vie dans un établissement. Afin de les aider davantage à maintenir leur autonomie, il serait nécessaire et souhaitable d'élargir l'éventail des options de logement et des services de soutien.

Diverses options ont été mises au point récemment au Canada comme ailleurs, et beaucoup de rapports de recherche fournissent des données sur des entreprises individuelles. Par contre, on n'a pas vraiment tenté de rassembler ces renseignements de manière à mieux informer les consommateurs, les paliers de gouvernement et l'industrie sur les choix de logements offerts ou possibles.

L'office des personnes handicapées de l'Ontario et la SCHL collaborent à la rédaction d'une publication sur les choix de logements pour les handicapés. La publication vise surtout à sensibiliser davantage le grand public à l'égard des choix offerts ou possibles.

.../17

. **Vieillir sur place: Stratégie pour répondre aux besoins des locataires âgés des logements sans but lucratif**

Pour bon nombre d'aînés, mener une existence autonome dans un logement sans but lucratif peut se révéler moins coûteux et plus intéressant que vivre dans un établissement. La plupart des logements publics et sans but lucratif au Canada ne sont toutefois pas conçus en fonction des besoins changeants des personnes âgées en perte d'autonomie.

Ces changements sur le plan du maintien d'un style de vie autonome dans les logements sans but lucratif ont des répercussions considérables pour les gestionnaires de foyers pour personnes âgées, comme pour les administrateurs de portefeuille dans tout le pays. Étant donné que les activités des aînés sont limitées, le milieu souvent inadéquat, et les services communautaires inaccessibles, beaucoup d'entre eux se voient obligés de quitter prématurément leur maison (y compris les occupants de logements sans but lucratif et publics) pour aller habiter dans un établissement. D'après des études récentes, un grand nombre de personnes âgées en perte d'autonomie préfèrent conserver un style de vie indépendant dans leur maison le plus longtemps possible, désir réalisable à condition d'obtenir les services de soutien nécessaires. Des avantages sociaux et économiques peuvent découler du fait de donner aux personnes âgées la possibilité de demeurer dans un milieu résidentiel.

Cette étude examinera les conséquences du vieillissement des locataires âgés dans les logements sans but lucratif. Les principaux objectifs consistent à déterminer leurs besoins, à chercher des moyens d'adapter les bâtiments existants et à concevoir les nouveaux logements en fonction de ces besoins, à cerner des moyens de permettre l'accès à des services communautaires et à étudier comment remédier aux préoccupations des gestionnaires de bâtiments et des administrateurs de portefeuille.

Cette recherche représente un effort conjoint entre le Ministère de l'habitation du gouvernement de la Nouvelle-Écosse et la SCHL.

.../18

LES NOUVEAUX MÉCANISMES FINANCIERS ET MODES D'OCCUPATION

- **Coopératives d'habitation pour personnes âgées financées par les résidents**

Cette solution peut se révéler intéressante et abordable pour bon nombre d'aînés à revenu moyen, et encore plus pour ceux qui ne sont ni admissibles au logement subventionné ni en mesure de s'offrir le logement du marché. Cette option assez nouvelle permet aux futurs occupants d'effectuer un versement initial peu élevé ou d'acheter un logement au comptant dans une coopérative d'habitation. Ensuite, ils partagent les frais d'exploitation en fonction de la taille du logement et se chargent d'une part du prêt hypothécaire global de la coopérative en fonction de la petite part qu'ils ont choisie d'acheter. Lorsque ces personnes quittent la coopérative, on leur rembourse le montant de leur versement initial. Si ce montant est inférieur au prix d'achat, elles pourront recevoir le montant de leur avoir propre au moment du rachat par la coopérative de leur part du principal impayé. Puisque le prix du logement demeure fixe à vie, cette option accroît la sécurité d'occupation des résidents. Ce mode d'occupation permet également aux résidents de participer à la conception, à l'aménagement et à la gestion de leur propre habitation.

Cependant, ce mode d'occupation n'est pas très connu au Canada, et les coopératives d'habitation veulent apprendre comment planifier, aménager et commercialiser ce genre de coopérative.

Cette étude a pour objet d'élaborer un manuel sur la réalisation de ces coopératives, de comparer d'autres modes de financement, par exemple, le crédit-logement et la location viagère, puis de produire une présentation audio-visuelle, ainsi qu'un manuel d'accompagnement, pour décrire cette option. La documentation découlant de ces recherches devrait servir à mettre au point et à promouvoir des démonstrations de coopératives pour personnes âgées financées par les résidents.

Cette étude, parrainée par la SCHL, est effectuée par la Fondation de l'habitation coopérative du Canada.

.../19

. **Publication sur la location viagère**

La publication de la SCHL, "Logement pour les Canadiens âgés: nouveaux mécanismes de financement et modes d'occupation", a fourni des renseignements généraux très utiles sur les modes de financement et d'occupation offerts ou possibles au Canada. Toutefois, on a manifestement besoin de renseignements plus détaillés sur chaque options pour les consommateurs et les investisseurs.

Ce projet consiste principalement à élaborer un manuel de référence destiné à faciliter l'adoption de la location viagère au Canada. Cette publication renseignera les promoteurs, les investisseurs et les personnes âgées sur les divers aspects de ce mode, y compris les avantages et les risques, ainsi que diverses considérations d'ordre juridique et différents aspects touchant le marché.

LES PRÉSENTATIONS VIDÉO

. La SCHL a produit une série de bandes vidéo présentant certains modes d'occupation pour les personnes âgées.

Il est possible de les obtenir auprès du Centre canadien de documentation sur l'habitation. Les voici:

- Varieties of Accomodation for Older People - Part 1
- Varieties of Accomodation for Older People - Part 2
- Marguerite Chown's Renovation Story
- Garden Suites
- Smart House
- Options: Housing for Older Canadians (aperçu de la conférence tenue à Halifax)